

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΕΝ ΑΘΗΝΑΙΣ
ΤΗ 4 ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ 1976

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟΝ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΥΛΛΟΥ
307

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ

ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

Περὶ τροποποιήσεως τῶν ἄρθρων 5 καὶ 6 τοῦ ἀπὸ 23-10-1928 Π.Δ/τος «περὶ καθορισμοῦ τῶν ὅρων καὶ περιορισμῶν τῆς ἐντὸς καὶ ἐκτὸς τῆς ζώνης τῶν πόλεων κ.λ.π.» διὰ τὴν ἀνέγερσιν οἰκοδομῶν πρὸς χρῆσιν κατοικίας.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Ἔχοντες ὑπ' ὄψει τὰς διατάξεις τῶν ἄρθρων 9, 14 καὶ 17 τοῦ ἀπὸ 17-7-1923 Ν.Δ/τος «περὶ σχεδίων πόλεων, κωμῶν κ.λ.π., ὡς μεταγενεστέρως ἐτροποποιήθησαν καὶ συνεπληρώθησαν, τοῦ Ν.Δ.8/1973 «περὶ Γενικοῦ Οἰκοδομικοῦ Κανονισμοῦ» ὡς ἐτροποποιήθη διὰ τοῦ Ν.Δ. 205/1974 (ΦΕΚ 363Α) καὶ δὴ τοῦ ἄρθρου 125 αὐτοῦ, τοῦ ἀπὸ 23-10-1959 Β.Δ/τος «περὶ μέτρων τινῶν διὰ τὴν ἀσφάλειαν τῆς Ὑπεραστικῆς Συγκοινωνίας» ὡς ἐτροποποιήθη μεταγενεστέρως, τοῦ ἀπὸ 1-6-1963 Β.Δ/τος «περὶ συμπληρώσεως τῆς παρ. 4 τοῦ ἄρθρου 1 τοῦ ἀπὸ 24-10-1962 κ.λ.π.» ὡς ἐτροποποιήθη μεταγενεστέρως, τοῦ Α.Ν. 395/1968 «περὶ τοῦ ὕψους τῶν οἰκοδομῶν καὶ τοῦ συστήματος τῆς ἐλευθέρας δομήσεως» ὡς ἐτροποποιήθη μεταγενεστέρως, καὶ ἰδόντες τὴν ὑπ' ἀριθ. 777/1976 γνωμοδότησιν τοῦ Συμβουλίου Δημοσίων Ἔργων (Τμῆμα Μελετῶν) ὡς καὶ τὴν ὑπ' ἀριθ. 628/1976 γνωμοδότησιν τοῦ Συμβουλίου τῆς Ἐπικρατείας, προτάσει τοῦ ἡμετέρου ἐπὶ τῶν Δημοσίων Ἔργων Ὑπουργοῦ, ἀπεφασίσαμεν καὶ διατάσσομεν :

Ἄρθρον 1.

Τροποποιοῦνται ὡς ἐν τοῖς ἑπομένοις ἄρθροις 2 καὶ 3 οἱ ὅροι καὶ περιορισμοὶ δομήσεως τῶν ἐντὸς καὶ ἐκτὸς τῶν ζωνῶν τῶν πόλεων ἀνεγειρομένων οἰκοδομῶν τῶν προοριζομένων ἐκ κατασκευῆς διὰ κατοικίαν οἱ καθορισθέντες δυνάμει τῶν ἄρθρων 5 καὶ 6 τοῦ ἀπὸ 23/10/1928 Π.Δ/τος «περὶ καθορισμοῦ τῶν ὅρων καὶ περιορισμῶν τῆς ἐντὸς καὶ ἐκτὸς τῆς ζώνης κ.λ.π. ἀνεγέρσεως οἰκοδομῶν» ὡς ταῦτα ἐτροποποιήθησαν μεταγενεστέρως.

Ἄρθρον 2.

Εἰς τὰς περιοχὰς περὶ ὧν τὰ διὰ τοῦ παρόντος τροποποιούμενα ἄρθρα 5 καὶ 6 τοῦ ἀπὸ 23/10/1928 Π.Δ/τος, ἐπιτρέπεται ἡ ἀνέγερσις οἰκοδομῶν προοριζομένων ἐκ κατασκευῆς μόνον διὰ κατοικίαν ὑπὸ τοὺς ἀκολούθους ὅρους καὶ περιορισμοὺς δομήσεως :

1. α) Ἡ ἐλαχίστη ἐπιφάνεια τῶν οἰκοπέδων ὁρίζεται εἰς τέσσαρας χιλιάδας (4.000) μ^2

β) Ἡ μεγίστη δυνατὴ κάλυψις τοῦ οἰκοπέδου δὲν δύναται νὰ ὑπερβαίνῃ τὰ 200 μ^2 ἥτις εἶναι καὶ ἡ μεγίστη ἐπιτρεπτὴ συνολικὴ ἐπιφάνεια τῆς οἰκοδομῆς (ἄθροισμα ἐπιφανειῶν τῶν ὀρόφων) ἀνεξαρτήτως ἀριθμοῦ ὀρόφων καὶ ἀνεξαρτήτως τῆς τυχὸν μείζονος ὑπὸ τῆς παραγράφου 1α τοῦ παρόντος ἄρθρου καθοριζομένης ἐπιφανείας τοῦ οἰκοπέδου.

γ) Ὁ μέγιστος ἀριθμὸς ὀρόφων τῶν οἰκοδομῶν ὁρίζεται εἰς δύο (2).

δ) Τὸ μέγιστον ἐπιτρεπόμενον ὕψος τῆς οἰκοδομῆς μετρούμενον ἀπὸ τοῦ πέριξ αὐτῆς ἐδάφους (φυσικοῦ ἢ διαμορφουμένου) καὶ ἐπὶ ἑκάστης ὄψεως ὁρίζεται διὰ μὲν τὴν μονόροφον οἰκοδομὴν εἰς τέσσαρα (4) μέτρα, διὰ δὲ τὴν διώροφον εἰς ἑπτὰ (7) μέτρα, μὴ συμπεριλαμβανομένης τῆς τυχὸν στέγης.

Ἐὰν τὸ ἔδαφος εἶναι κεκλιμένον, οὐδὲν σημεῖον τῆς οἰκοδομῆς δύναται νὰ ὑπερβαίνῃ τὸ μέγιστον ἐπιτρεπόμενον ὕψος καὶ πάντως εἰς οὐδὲν κατακόρυφον ἐπίπεδον δύναται νὰ ἐμφανίζωνται πλείονες τῶν δύο ὀρόφων.

Εἰς περίπτωσιν κεκλιμένου ἐδάφους, ἐπιτρέπεται ἡ διαμόρφωσις τοῦ οἰκοπέδου δι' ἀναλληματικῶν τοίχων ἢ πρανῶν, μεγίστου ὕψους ἑνὸς καὶ ἡμίσεος (1,50) μέτρων.

ε) Αἱ ἐλάχισται ἀποστάσεις τῆς οἰκοδομῆς ἀπὸ τὰ ὅρια τοῦ οἰκοπέδου ὁρίζονται εἰς δέκα πέντε (15) μέτρα.

2. α) Κατὰ παρέκκλισιν ἀπὸ τῆς προηγουμένης παραγράφου 1α τοῦ παρόντος ἄρθρου θεωροῦνται ἄρτια καὶ οἰκοδομήσιμα τὰ αὐτοτελῆ οἰκόπεδα τὰ ὑφιστάμενα κατὰ τὴν ἡμέραν δημοσιεύσεως τοῦ παρόντος, τὰ ἔχοντα πρόσωπον ἐπὶ τῶν ἤδη νομίμως καθορισθεισῶν μέχρι τῆς ἡμέρας δημοσιεύσεως τοῦ παρόντος ὁδῶν ὡς Διεθνῶν, Ἐθνικῶν, Ἐπαρχιακῶν, Δημοτικῶν ἢ Κοινοτικῶν, ὡς καὶ τά, ἐπὶ σιδηροδρομικῶν γραμμῶν ἐφ' ὅσον ἔχουν :

Ἐλάχιστον πρόσωπον	: εἴκοσι πέντε (25) μέτρα
Ἐλάχιστον βάθος	: τεσσαράκοντα (40) μέτρα
Ἐλάχιστον ἐμβαδὸν	: δύο χιλιάδας (2.000) τ.μ.

β) Αἱ ἐλάχισται ἀποστάσεις τῆς οἰκοδομῆς ἀπὸ τὰ πλάγια καὶ τὸ ὀπίσθιον ὅρια τοῦ οἰκοπέδου ὁρίζονται εἰς ἑπτὰ (7) μέτρα.

γ) Κατὰ τὰ λοιπὰ ἐφαρμόζονται αἱ διατάξεις τῶν ἐδαφίων β, γ καὶ δ τῆς προηγουμένης παραγράφου 1.

3. α) Κατὰ παρέκκλισιν ἀπὸ τῆς παραγράφου 1α τοῦ παρόντος ἄρθρου θεωροῦνται ἄρτια καὶ οἰκοδομήσιμα τὰ αὐτοτελῆ οἰκόπεδα τὰ δημιουργηθέντα μετὰ τὴν δημοσίευσιν τοῦ ἀπὸ 24/10/1962 Β.Δ/τος (ΦΕΚ 142Δ) καὶ μέχρι τῆς ἰσχύος τοῦ ἀπὸ 3-9-1964 Β.Δ/τος (ΦΕΚ 141 Δ/64), τὰ ἔχοντα πρόσωπον ἐπὶ τῶν ἤδη νομίμως καθορισθεισῶν, μέχρι τῆς ἡμέρας δημοσιεύσεως τοῦ παρόντος ὡς Διεθνῶν,

Ἐθνικῶν, Ἐπαρχιακῶν, Δημοτικῶν ἢ Κοινοτικῶν ὁδῶν, ὡς καὶ τὰ ἐπὶ σιδηροδρομικῶν γραμμῶν, ἐφ' ὅσον ἔχουν :

Ἐλάχιστον πρόσωπον : εἴκοσι (20) μέτρα.
Ἐλάχιστον βάθος : τριάκοντα πέντε (35) μέτρα
Ἐλάχιστον ἐμβαδὸν : χίλια διακόσια (1.200) τ.μ.

β) Ἡ μεγίστη δυνατὴ κάλυψις τοῦ οἰκοπέδου, δὲν δύναται νὰ ὑπερβαίνῃ τὰ 150 μ.τ.

Ἡ συνολικὴ ἐπιφάνεια τῆς μονορόφου ἢ διωρόφου οἰκοδομῆς, δὲν δύναται νὰ ὑπερβῇ τὰ ἑκατὸν πεντήκοντα (150) μ.τ. (ἄθροισμα ἐπιφανειῶν τῶν δύο ὀρόφων).

γ) Αἱ ἐλάχισται ἀποστάσεις τῆς οἰκοδομῆς ἀπὸ τὰ πλάγια καὶ ὀπίθιον ὅρια τοῦ οἰκοπέδου ὁρίζονται εἰς πέντε (5) μέτρα.

δ) Κατὰ τὰ λοιπὰ ἐφαρμόζονται αἱ διατάξεις τῶν ἐδαφίων γ καὶ δ τῆς παραγράφου 1 τοῦ ἄρθρου 2 τοῦ παρόντος.

4. α) Κατὰ παρέκκλισιν ἀπὸ τῆς παραγράφου 1α τοῦ ἄρθρου 2 τοῦ παρόντος θεωροῦνται ἄρτια καὶ οἰκοδομήσιμα τὰ αὐτοτελῆ οἰκόπεδα τὰ δημιουργηθέντα μέχρι τῆς ἰσχύος τοῦ ἀπὸ 24/10/1962 Β.Δ/τος (ΦΕΚ 142/62), τὰ κείμενα ἐπὶ τῶν ἤδη νομίμως καθορισθεισῶν μέχρι τῆς ἡμέρας δημοσιεύσεως τοῦ παρόντος, ὡς Διεθνῶν, Ἐθνικῶν, Ἐπαρχιακῶν, Δημοτικῶν ἢ Κοινοτικῶν ὁδῶν, ὡς καὶ τὰ ἐπὶ σιδηροδρομικῶν γραμμῶν ἐφ' ὅσον ἔχουν :

Ἐλάχιστον πρόσωπον : δέκα (10) μέτρα
Ἐλάχιστον βάθος : δέκα πέντε (15) μέτρα
Ἐλάχιστον ἐμβαδὸν : ἑπτακόσια πεντήκοντα (750) μέτρα τετρ.

β) Ἡ μεγίστη δυνατὴ κάλυψις τοῦ οἰκοπέδου, δὲν δύναται νὰ ὑπερβῇ τὰ 100 μ.τ.

Ἡ συνολικὴ ἐπιφάνεια τῆς μονορόφου ἢ διωρόφου οἰκοδομῆς, δὲν δύναται νὰ ὑπερβῇ τὰ ὡς ἄνω 100 μ² (ἄθροισμα ἐπιφανειῶν τῶν δύο ὀρόφων).

γ) Αἱ ἐλάχισται ἀποστάσεις τῆς οἰκοδομῆς ἀπὸ τὰ πλάγια καὶ ὀπίσθιον ὅρια τοῦ οἰκοπέδου ὁρίζονται εἰς 2,50 μ.

δ) Κατὰ τὰ λοιπὰ ἐφαρμόζονται αἱ διατάξεις τῶν ἐδαφίων γ καὶ δ τῆς παραγράφου 1 τοῦ παρόντος ἄρθρου 2.

Ἄρθρον 3.

1. Ἡ θέσις τῆς προσόψεως τῶν οἰκοδομῶν τῶν ἀνεγειρομένων ἐπὶ τῶν οἰκοπέδων τῶν ἐχόντων πρόσωπον ἐπὶ μὲν τῶν Διεθνῶν, Ἐθνικῶν, Ἐπαρχιακῶν, Δημοτικῶν ἢ Κοινοτικῶν ὁδῶν, καθορίζεται διὰ τοῦ ἀπὸ 23-10-1959 Β.Δ/τος «περὶ μέτρων τινῶν διὰ τὴν ἀσφάλειαν τῆς ὑπεραστικῆς συγκοινωνίας» ὡς τοῦτο ἐτροποποιήθη μεταγενεστέρως, ἐπὶ δὲ τῶν σιδηροδρομικῶν γραμμῶν διὰ τοῦ ἀπὸ 1/6/1963 Β.Δ. «περὶ συμπληρώσεως τῆς παρ. 4 τοῦ ἄρθρου 1 τοῦ 24/10/62 Β.Δ. κ.λ.π.» (ΦΕΚ 90Δ/1963) ὡς τοῦτο ἐτροποποιήθη μεταγενεστέρως.

2. Εἰς οὐδεμίαν περίπτωσιν ἡ οἰκοδομὴ δύναται νὰ ὑπερβῇ τό, κατὰ τὴν παρ. 1δ τοῦ ἄρθρου 2 ὁριζόμενον μέγιστον ὕψος ἔστω καὶ ἂν κατασκευασθῇ ἐπὶ ἐλευθέρως ἱσταμένων στύλων (PILOTIS).

3. Ἀπαγορεύεται ἡ ἀνέγερσις ἀνεξαρτήτου βοηθητικοῦ κτίσματος ἐντὸς τοῦ οἰκοπέδου.

4. Ὑπεράνω τοῦ ἀνωτάτου ὕψους τῶν οἰκοδομῶν ἀπαγορεύεται οἱαδήποτε κατασκευή, πλὴν τῆς τυχὸν στέγης, στηθαίων συμπαγῶν ἢ ὄχι καὶ καπνοδόχων.

5. Πᾶσα διάταξις ἀντικειμένη εἰς τὸ παρὸν Διάταγμα καταργεῖται.

Ἄρθρον 4.

Οἰκοδομαὶ (πολυκατοικίαι) ἢ ὁμάδες κατοικιῶν ἀνεγερθεῖσαι ἢ ἀνεγειρόμεναι μέχρι τῆς δημοσιεύσεως τοῦ παρόντος κατὰ παράβασιν τῶν διατάξεων τῶν ἄρθρων 5 καὶ 6 (παράγραφοι 1 καὶ 3) ἐν συνδυασμῷ πρὸς τὴν παρ. 4 τοῦ ἄρθρου 8 τοῦ ἀπὸ 23/10/1928 Π.Δ/τος, δύνανται νὰ παραμείνουν, ἐφ' ὅσον ἀνταποκρίνονται κατὰ περίπτωσιν πρὸς πᾶσαν ἀπαίτησιν, ἐξασφαλίζουσαν συνθήκας ὑγιεινῆς, ἀσφαλείας αἰσθητικῆς, ἤτοι ἐφ' ὅσον.

1. Κατασκευασθῇ ἐγκατάστασις βιολογικοῦ καθαρισμοῦ, ἢ τοὐλάχιστον διοχέτευσις τῶν λυμμάτων εἰς στεγανὰς δεξαμενὰς διαλυτοποιήσεως καὶ ἐξατμοδιαπνοῆς (PLATEAUX - ABSORBANTS).
2. Ἐξασφαλισθῇ ἡ κυκλοφοριακὴ σύνδεσις αὐτῶν μετὰ τῶν πρὸ τῶν ἰδιοκτησιῶν ὁδῶν.
3. Ἀποκτήσουν τὰ συγκροτήματα στοιχειώδη πολεοδομικὴν διαμόρφωσιν.
4. Βελτιωθῇ κατὰ τὸ δυνατὸν ἡ Ἀρχιτεκτονικὴ ἐμφάνισις τῶν κτιρίων (κατὰ τὰς ὑποδείξεις τῆς Ἐπιτροπῆς Ἐνασκήσεως Ἀρχιτεκτονικοῦ Ἐλέγχου).
5. Δενδροφυτευθῇ ὁ περιβάλλων χῶρος, δι' ὑψηλῶν φυτειῶν.

Ἡ μελέτη πρὸς ἐξασφάλισιν τῶν ὡς ἄνω ἀπαιτήσεων ἐγκρίνεται, κατὰ περίπτωσιν, δι' ἀποφάσεως τοῦ Ὑφυπουργοῦ Δημ. Ἔργων καὶ μετὰ γνώμην τοῦ Συμβουλίου Δημοσίων Ἔργων, κατόπιν αἰτήσεως τῶν ἐνδιαφερομένων, συνοδευομένης ὑπὸ τῶν κατὰ τὰ ἀνωτέρω ἀπαιτουμένων σχετικῶν ἐγκρίσεων ἐκ μέρους τῶν ἁρμοδίων Ὑπηρεσιῶν, τῆς ἐν λόγῳ ἐγκρίσεως τῆς μελέτης ἀποτελούσης ἀπαραίτητον προϋπόθεσιν διὰ τὴν ἐν συνεχείᾳ λῆψιν ἀδείας ἀπὸ τὴν οἰκείαν πολεοδομικὴν Ὑπηρεσίαν.

Ἡ ἰσχὺς τοῦ παρόντος Δ/τος ἄρχεται ἀπὸ τῆς ἡμέρας δημοσιεύσεως του εἰς τὴν Ἐφημερίδα τῆς Κυβερνήσεως.

Εἰς τὸν αὐτὸν ἐπὶ τῶν Δημοσίων Ἔργων Ὑπουργὸν ἀνατίθεμεν τὴν δημοσίευσιν καὶ ἐκτέλεσιν τοῦ παρόντος Διατάγματος.

Ἐν Ἀθήναις τῇ 28 Σεπτεμβρίου 1976

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Δ. ΤΣΑΤΣΟΣ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ
ΧΡΙΣΤΟΦΟΡΟΣ ΣΤΡΑΤΟΣ

ΕΚ ΤΟΥ ΕΘΝΙΚΟΥ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟΥ